

Bản án số: 138/2020/DS-PT

Ngày: 27.11.2020.

V/v “tranh chấp  
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:*

Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:**

Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 23 và 27 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 150/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1967 ( Có mặt)

Địa chỉ: phường P, quận N, TP. Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Võ Ngọc N, sinh năm: 1978

Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Ông Trần Văn Á, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Số 116A, Tầm Vu, phường H, quận N, TP Cần Thơ. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm: 1977, (vợ ông Võ Ngọc N)

Địa chỉ: Tầm Vu, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp bà T: Ông Trần Văn A, sinh năm: 1990 địa chỉ: phường H, quận N, TP Cần Thơ. (Có mặt)

3.2. Ông Hồ Chí L, sinh năm: 1982 (có mặt)

3.3. Bà Võ Thị Thúy Q, sinh năm: 1993 (có mặt)

Địa chỉ: 107A/3 đường D2, khu vực 5, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà Q: ông Hồ Chí L.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc V là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 13 tháng 4 năm 2011, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H, thửa đất số 934, tờ bản đồ số 69, diện tích 224,72m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc khu vực 5, phường A, quận N, TP Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 2015 ông mới làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là giấy CNQSDĐ) và được Ủy ban nhân dân (UBND) quận N cấp giấy CNQSDĐ số CH 07604, ngày 09/3/2015 do ông đứng tên, đến năm 2016 khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ông mới phát hiện trên thửa đất có căn nhà của ông Võ Ngọc N và bà Huỳnh Thị Kim T đã xây dựng trên thửa đất của ông, nên ông khởi kiện yêu cầu ông N, bà T tháo dỡ nhà trả lại cho ông quyền sử dụng đất mà ông đã nhận chuyển nhượng, đã được cấp giấy CNQSDĐ đất như nêu trên, phần diện tích mà ông N cất nhà và sử dụng qua đo đạc theo Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT, ngày 03/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có diện tích là 56,2m<sup>2</sup>.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau: Vào năm 2005 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc T1, thửa đất số 673, tờ bản đồ số 69, diện tích 53,60m<sup>2</sup>, loại đất ODT (ngang 4,5m, dài 12m). Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã làm xong thủ tục và được UBND quận N cấp giấy CNQSDĐ số H02299.QSDĐ ngày 09/3/2006, do ông và bà T (vợ ông) đứng tên, hiện ông, bà đã cất 01 căn nhà cấp 3, diện tích nhà 53,32 m<sup>2</sup>. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông V ông không đồng ý do thửa đất này ông, bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, khi xây dựng nhà có xin giấy phép xây dựng và cơ quan chức năng xác định vị trí đúng như nền nhà ông, bà đã sử dụng.

\* Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hồ Chí L và bà Võ Thị Thúy Q có ý kiến: Vào tháng 01/2017 ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà và thửa đất 673, tờ bản đồ số 69, diện tích 53,60m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại 107A/3 đường D2, khu vực 5, phường An Bình, Q. N, TP. Cần Thơ của ông Võ Ngọc N, bà Huỳnh Thị Kim T có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Ông đã giao tiền đầy đủ và nhận nhà đất xong. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên các đương sự có tranh chấp nên chưa làm giấy

CNQSDĐ được. Đối với vụ tranh chấp này thì ông không có yêu cầu độc lập, khi nào quyền lợi bị ảnh hưởng ông, bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Phần nhà và đất đang tranh chấp thì ông đang ở cùng vợ là bà Võ Thị Thúy Q, sinh năm 1993 và con Hồ Hoàng Long, sinh năm 2016.

- Bà Huỳnh Thị Kim T: bà là vợ ông Võ Ngọc N, bà thống nhất với ý kiến của ông N.

\*Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N xét xử và quyết định như sau:

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Ngọc N phải giao trả diện tích 56,2m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa, tại thửa đất 934, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại khu vực V, phường A, quận N, TP Cần Thơ được xác định theo Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT, ngày 03/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, vì không có căn cứ.

Kiến nghị UBND quận N, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07604, ngày 09/3/2015 của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V để điều chỉnh cấp lại cho đúng quy định. (Hiện trạng, vị trí được xác định theo Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT, ngày 03/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

\*Ngày 13 tháng 7 năm 2020, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V kháng cáo với yêu cầu Tòa án xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả cho ông phần đất trên.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có ý kiến: chỉ yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn trả phần đất diện tích theo giấy bị đơn đã được cấp. Không yêu cầu hủy bản án.

- Bị đơn có ý kiến: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: không có yêu cầu gì. Khi nào quyền lợi bị xâm phạm sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa và các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định phần đất nguyên đơn cấp sau trùng lên phần đất bị đơn đã được cấp trước đó, đồng thời bị đơn sử dụng thực tế. Tuy nhiên, việc bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là chưa đúng vì thực tế diện tích đất bị đơn được cấp 53,6m<sup>2</sup>, trong khi thực tế là 56,2m<sup>2</sup>, có sự chênh lệch là phần đất của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[1.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xác định nguồn gốc đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả trước đây là của ông Lê Văn Đực E đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết vào ngày 07/01/2004, loại đất LUC, thửa 233 (gốc), diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng là 56,25m<sup>2</sup>, bà T đã chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư (ODT) với diện tích chỉ còn 53,6m<sup>2</sup>, thửa 673 vào ngày 07/6/2004 và tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T1 và bà Trương Thị Vân B vào ngày 11/11/2004, vợ chồng ông T1 được sang tên vào ngày 16/12/2004. Ngày 16/3/2005, ông T1 và bà B tiếp tục chuyển nhượng cho ông Võ Ngọc N và ông N được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận sang tên vào ngày 09/3/2006. Quá trình nhận chuyển nhượng, bị đơn ông N đã sử dụng và có xin phép cất nhà vào năm 2005, được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đúng quy định.

[1.2] Tuy nhiên, phía nguyên đơn ông V cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất bị đơn đang sử dụng với lý do ông V nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu H vào năm 2011, đến ngày 09/3/2015 mới làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ. Phần đất này trước đó bà H cũng nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Đực E vào ngày 31/3/2006, cũng tách từ thửa 233 (gốc) loại đất LUC với tổng diện tích 224,7m<sup>2</sup>.

[1.3] Đối với phần đất tranh chấp, cả hai bên đều được cấp giấy và có nguồn gốc từ ông Lê Văn Đực E chuyển nhượng nên cần phải xem xét phần đất ai được cấp đúng theo quy định pháp luật. Vào tháng 01/2004, ông Đực E đã chuyển nhượng cho bà T phần đất này, tuy nhiên, đến khi ông Đực E làm thủ tục cấp lại giấy đất vào ngày 25/01/2006 lại không cập nhật trừ diện tích đã chuyển nhượng cho bà T mà vẫn còn ở thửa mới là thửa 934 (loại đất LUC), trong khi bà T đã xin chuyển mục đích sử dụng là đất (ODT), ông Đực E tiếp tục đi chuyển nhượng cho bà Thu H vào tháng 3/2006. Cần nói thêm khi cấp lại giấy cho ông Đực E phía cơ quan chức năng cũng không kiểm tra kỹ cập nhật phần đất ông Đực E đã chuyển nhượng cho bà T nên hậu quả là sau khi ông Em chuyển nhượng cho bà H, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho nguyên đơn và cấp quyền sử dụng cho nguyên đơn chồng lên phần đất của bị đơn. Đồng thời, tại Công V số 268/CNVPĐKĐĐ ngày 05/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận rằng: “Do ông Đực E sau khi chuyển nhượng cho bà T sau đó ông điều chỉnh lại giấy CNQSDĐ ngày 25/01/2006 thì có sự chồng lấn lên phần đất đã cấp cho bà Lê Thị Tuyết. Do đó, phần đất đã cấp cho ông N là đúng trình tự thủ tục theo quy định”.

[1.4] Từ những phân tích trên nên xác định việc cấp đất cho ông N là đúng quy định pháp luật, còn việc cấp giấy cho ông V là do trước đó việc cấp giấy lại cho ông Đực E có sự chồng lấn trùng lên phần đất ông N sử dụng. Vì vậy, kháng

cáo của ông V yêu cầu ông N trả lại phần đất thuộc quyền sử dụng là không có cơ sở.

[1.5] Đối với phần đất thực tế có sự chênh lệch so với giấy cấp cho ông N là  $56,2\text{m}^2 - 53,6\text{m}^2 = 2,6\text{m}^2$ . Thấy rằng, thực tế từ khi nhận chuyển nhượng phía bị đơn ông N đã sử dụng ổn định, không có lấn ranh và theo hồ sơ ban đầu chuyển nhượng từ ông Đực E cho bà Lê Thị Tuyết thể hiện là  $56,25\text{m}^2$ , nhưng khi làm giấy chuyển nhượng sang tên bà T và bà T xin chuyển mục đích sử dụng thì diện tích lại giảm và được công nhận  $53,6\text{m}^2$ . Theo bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 10/4/2018 thì phần đất thừa nằm giáp đường nội bộ (D2), thực tế là lối đi của bị đơn ra lộ công cộng đã sử dụng ổn định nên công nhận cho bị đơn là đúng hiện trạng sử dụng và nhằm giải quyết triệt để vụ án.

[2] Với những nhận định trên nên đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở một phần. Quyết định của cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ bổ sung phần diện tích thừa ra để ổn định cho bị đơn là phù hợp.

[3] Về án phí:

[3.1] Sơ thẩm: do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu.

[3.2] Phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: tổng cộng 5.086.000 đồng. Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V phải chịu. Công nhận đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**\*Căn cứ:** - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 163, 164 và 166 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 49, 105, 107 và Điều 127 Luật đất đai 2003;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**\*Tuyên xử:**

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ về quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa bổ sung phần diện tích cần ổn định cho bị đơn.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Ngọc N phải giao trả diện tích đất  $53,6\text{m}^2$  loại đất trồng lúa, tại thửa đất 934, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại khu vực V, phường A, quận N, TP Cần Thơ.

1.1 Ôn định cho bị đơn tổng diện tích đất 56,2m<sup>2</sup> (trong đó 53,6 loại đất T và 2,6m<sup>2</sup> loại đất LUC) được xác định tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 03/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường. Bị đơn ông N được quyền đăng ký biến động đối với phần đất 2,6m<sup>2</sup> không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2 Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07604, ngày 09/3/2015 của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V để điều chỉnh cấp lại cho đúng quy định theo hiện trạng, vị trí được xác định theo Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 03/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

2. Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông V phải chịu 5.086.000 đồng. Đã thực hiện xong.

### 3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V phải nộp 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004239 ngày 17/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2 Dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V phải nộp 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002805 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận N;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hà Thị Phương Thanh**

